

## 坂出市中心市街地活性化公民連携事業

### **【審査講評および客観的評価の結果】**

令和 6 年 10 月 30 日

香川県坂出市

坂出市中心市街地活性化公民連携事業（以下「本事業」という。）に関して、坂出市中心市街地活性化公民連携事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が優先交渉権者選定基準（令和 6 年 2 月 19 日公表）に基づき行った審査結果および審査講評を公表します。

また、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 8 条第 1 項の規定により、本事業を実施する民間事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により客観的な評価の結果を併せて公表します。

令和 6 年 10 月 30 日

坂出市長 有福 哲二

## 目次

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| I   | 優先交渉権者の選定方法 .....       | 1  |
| 1   | 審査方法.....               | 1  |
| 2   | 審査の流れ.....              | 2  |
| II  | 選定委員会の構成、役割および開催経緯..... | 3  |
| 1   | 選定委員会の構成 .....          | 3  |
| 2   | 選定委員会の役割 .....          | 3  |
| 3   | 選定委員会の開催経緯.....         | 4  |
| III | 審査結果 .....              | 4  |
| 1   | 参加資格審査 .....            | 4  |
| 2   | 企画提案書等審査 .....          | 4  |
| IV  | 審査講評 .....              | 9  |
| V   | 客観的評価 .....             | 10 |
| 1   | 財政負担額の比較 .....          | 10 |
| VI  | 総評 .....                | 11 |

## I 優先交渉権者の選定方法

### 1 審査方法

本事業における優先交渉権者の選定は、坂出市中心市街地活性化公民連携事業募集要項（令和6年2月19日公表）（以下「募集要項」という。）の別添資料4「優先交渉権者選定基準」に基づき、坂出市（以下「市」という。）および坂出市中心市街地活性化公民連携事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が、本事業に応募する民間事業者（以下「応募事業者」という。）の参加資格の有無を確認する「参加資格審査」と応募事業者からの企画提案内容等を審査する「企画提案書等審査」に分けた公募型プロポーザル方式により実施した。

「参加資格審査」では、応募事業者より提出された参加資格確認申請書について、募集要項に記載された参加資格要件等に基づき、応募事業者が参加資格を有しているか否かを市において確認した。

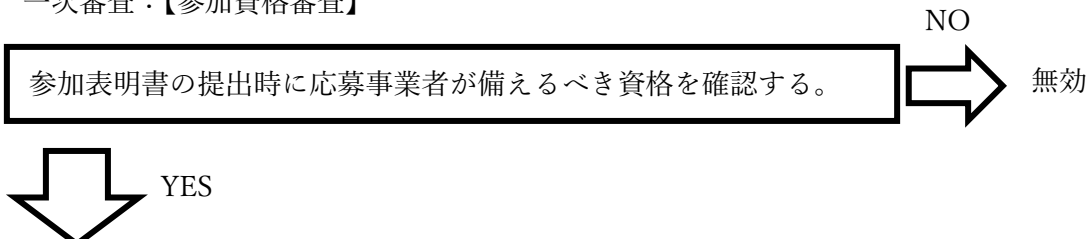
「企画提案書等審査」では、まず、応募事業者より提出された企画提案書等に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていること、また、提案価格が募集要項に示す上限金額の範囲内であることを市において確認した。

最後に、選定委員会が「坂出市中心市街地活性化公民連携事業優先交渉権者選定基準」に基づき企画提案書等を審査し、優先交渉権者を選定した。

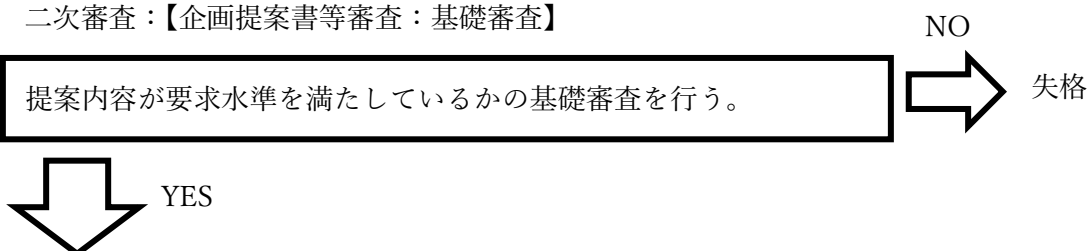
なお、選定委員会による審査にあたっては、応募事業者によるプレゼンテーションおよび応募事業者へのヒアリングを実施するとともに、金融および建築等の専門的な知識や実務経験を有する有識者の意見を踏まえて加点評価にて実施した。

## 2 審査の流れ

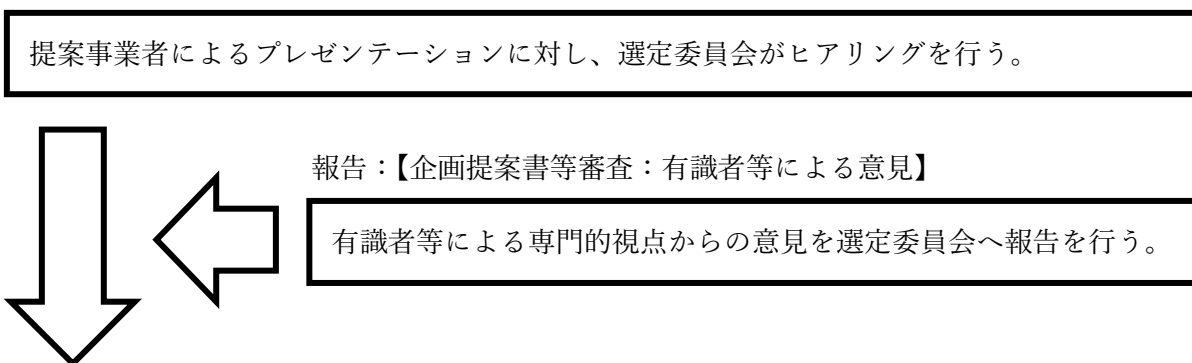
### 一次審査：【参加資格審査】



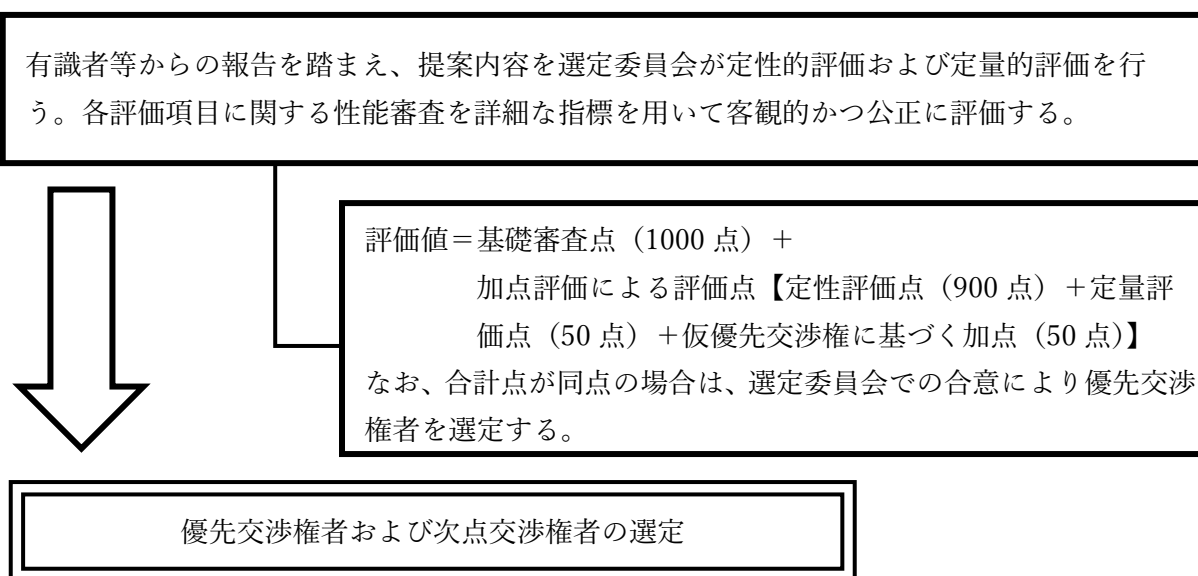
### 二次審査：【企画提案書等審査：基礎審査】



### 三次審査①：【企画提案書等審査：プレゼンテーションおよびヒアリング】



### 三次審査②：【企画提案書等審査：選定委員会による審査】



## Ⅱ 選定委員会の構成、役割および開催経緯

### 1 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、以下のとおりである

| 区分   | 氏名    | 所属                      |
|------|-------|-------------------------|
| 委員長  | 浦田 俊一 | 坂出市副市長                  |
| 副委員長 | 林 尚志  | 坂出市政策部長                 |
| 委員   | 新池 誠  | 坂出市建設経済部長               |
| 委員   | 松川 忠司 | 坂出市教育部長                 |
| 委員   | 大熊 高弘 | 坂出市総務部長                 |
| 委員   | 鷺岡 宗利 | 坂出市建設経済部参事              |
| 委員   | 松岡 恭子 | 株式会社スピングラス・アーキテクト 代表取締役 |
| 委員   | 矢部 佳宏 | 一般社団法人 BOOT 代表理事        |

令和6年8月27日時点

### 2 選定委員会の役割

選定委員会は、次に掲げる業務を所掌する。

- ・ 優先交渉権者等を選定するための選定基準に関すること。
- ・ 提案者および提案書等提出された書類の審査に関すること。
- ・ プロポーザルの評価および優先交渉権者等の選定に関すること。
- ・ その他選定委員会が必要と認める事項

### 3 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

| 日程  |              | 議事内容                                          |
|-----|--------------|-----------------------------------------------|
| 第1回 | 令和6年2月15日（木） | ・ ガイダンス<br>・ 選定基準案および全体スケジュールの提示              |
| 第2回 | 令和6年8月27日（火） | ・ 審査方法の確認<br>・ 優先交渉権者の選定（プレゼンテーション審査およびヒアリング） |

## III 審査結果

### 1 参加資格審査

参加表明書等の提出期限である令和6年4月26日までに、以下の2グループから参加表明書および参加資格確認申請書等の提出があり、市は、募集要項に示す参加資格要件等を満たしていることを確認した。

| 応募グループ |
|--------|
| 応募事業者1 |
| 応募事業者2 |

### 2 企画提案書等審査

#### （1）基礎審査（1,000点）

市は、応募事業者の企画提案書等について基礎審査を行い、提案内容が業務要求水準を満たしていることを確認した。また、提案価格については、募集要項に示す上限金額の範囲内であることを確認した。

#### （2）定性評価（最大900点）

選定委員会は、令和6年8月27日に提案事業者によるプレゼンテーションおよびヒアリングを実施し、優先交渉権者選定基準に示された審査基準に基づき、企画提案内容の評価を行った。結果は次の表のとおりである。

【選定委員会による評価結果】

| 評価項目（加点要素）       |     |                                                                 |    | 応募事業者<br>1 | 応募事業者<br>2 |
|------------------|-----|-----------------------------------------------------------------|----|------------|------------|
| 大分類              | 配点  | 中分類                                                             | 配点 |            |            |
| 全体計画             | 100 | 本事業に対する基本的な考え方<br>（主に、基本構想の実現に向けた<br>具体的な提案）                    | 20 | 5.68       | 11.98      |
|                  |     | SPC の実施体制および株主間の<br>関係                                          | 15 | 3.75       | 9.64       |
|                  |     | 公民連携の事業手法                                                       | 15 | 5.78       | 3.88       |
|                  |     | ファイナンスの適正とその実現<br>可能性                                           | 15 | 4.39       | 6.89       |
|                  |     | 事業実施にあたっての全体工程                                                  | 15 | 3.19       | 11.44      |
|                  |     | 地域経済への貢献および地域人<br>材の活用・育成                                       | 20 | 8.35       | 7.80       |
| プロジェクト<br>マネジメント | 80  | プロジェクトマネジメントおよ<br>び SPC における業務管理                                | 20 | 4.82       | 9.10       |
|                  |     | 事業課題および課題解決策                                                    | 20 | 4.75       | 4.25       |
|                  |     | セルフモニタリングの実施方法                                                  | 20 | 4.44       | 6.75       |
|                  |     | 本事業の関係者への説明体制お<br>よび市への支援体制                                     | 20 | 5.45       | 7.38       |
| 企画・設計            | 280 | 企画・設計業務に対する基本的な<br>考え方                                          | 30 | 7.14       | 16.89      |
|                  |     | 坂出駅前エリア全体に関する企<br>画・設計の考え方                                      | 70 | 21.00      | 48.00      |
|                  |     | 駅前広場および駐車場等の交通<br>機能に関する企画・設計                                   | 40 | 9.44       | 19.94      |
|                  |     | 駅前拠点施設に関する企画・設計<br>・図書館機能<br>・市民活動拠点機能<br>・子育て支援機能<br>・来訪者の拠点機能 | 70 | 17.78      | 44.96      |
|                  |     | 坂出緩衝緑地エリアに関する企<br>画・設計の考え方                                      | 70 | 16.84      | 31.82      |
| 建設・改修            | 80  | 建設および改修業務の工程計画                                                  | 20 | 4.03       | 11.31      |
|                  |     | 建設および改修業務の工事管理                                                  | 20 | 4.03       | 8.35       |
|                  |     | 建設および改修業務の安全確保<br>および環境配慮                                       | 20 | 4.25       | 7.51       |
|                  |     | 地元および関係者対応に関する<br>考え方                                           | 20 | 5.38       | 8.25       |
| 維持管理             | 50  | 維持管理業務・業務計画・実施体<br>制に関する考え方                                     | 10 | 2.45       | 4.85       |

| 評価項目（加点要素）          |     |                            |    | 応募事業者<br>1    | 応募事業者<br>2    |
|---------------------|-----|----------------------------|----|---------------|---------------|
| 大分類                 | 配点  | 中分類                        | 配点 |               |               |
|                     |     | 建物および設備における維持管理業務の考え方      | 10 | 2.95          | 3.85          |
|                     |     | 外構施設および植栽の維持管理業務の考え方       | 10 | 2.13          | 5.50          |
|                     |     | 清掃および環境管理業務の考え方            | 10 | 2.19          | 4.57          |
|                     |     | 警備および安全管理業務の考え方            | 10 | 2.19          | 4.69          |
| 運営                  | 190 | 運営業務に関する基本的な考え方            | 30 | 10.30         | 10.71         |
|                     |     | 坂出駅前エリアにおける運営の考え方          | 20 | 8.75          | 11.75         |
|                     |     | 駅前拠点施設における運営               | 20 | 5.91          | 6.98          |
|                     |     | 駅前拠点施設における図書館機能に関する運営      | 30 | 11.37         | 13.29         |
|                     |     | 駅前拠点施設における市民活動拠点機能に関する運営   | 15 | 5.11          | 4.69          |
|                     |     | 駅前拠点施設における子育て支援機能に関する運営    | 15 | 3.89          | 6.19          |
|                     |     | 駅前拠点施設における来訪者の拠点機能に関する運営   | 10 | 2.24          | 4.58          |
|                     |     | 坂出緩衝緑地エリアにおける運営の考え方        | 40 | 10.76         | 13.75         |
|                     |     | 緩衝緑地拠点施設における市民活動拠点機能に関する運営 | 10 | 2.88          | 4.63          |
| 附帯事業<br>および<br>自主事業 | 120 | 附帯事業および自主事業に関する基本的な考え方     | 40 | 10.17         | 14.79         |
|                     |     | 坂出駅前エリアにおける附帯事業および自主事業     | 40 | 13.13         | 17.38         |
|                     |     | 坂出緩衝緑地エリアにおける附帯事業および自主事業   | 40 | 11.13         | 16.69         |
|                     | 900 | 合 計                        |    | <b>248.04</b> | <b>425.03</b> |

小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

(3) 定量評価 (最大 50 点)

以下の式により算出された値を提案対価に係る評価点とし、定量評価を行った。結果は下表のとおりである。

(最も低い提案価格／当該応募者の提案価格)×50

【定量評価結果】

| 応募グループ  | 提案価格             | 評価点   |
|---------|------------------|-------|
| 応募事業者 1 | 12,715,000,000 円 | 50.00 |
| 応募事業者 2 | 12,715,669,000 円 | 50.00 |

小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

(4) 仮優先交渉権に基づく加点 (最大 50 点)

本公募に先立ち実施した仮公募において、仮優先交渉権が与えられた仮企画提案の評価項目が本企画提案において反映・洗練されているかを評価し、加点を行った。結果は下表のとおりである。

【仮優先交渉権に基づく加点結果】

| 応募グループ  | 加点    |
|---------|-------|
| 応募事業者 1 | 8.33  |
| 応募事業者 2 | 25.00 |

小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

(5) 総合評価

基礎審査点および選定委員会による定性評価点、価格点、仮優先交渉権に基づく加点の合計を総合評価点とした。結果は下表のとおりである。

【総合評価結果】

| 応募グループ  | 基礎審査点<br>① | 定性評価点<br>② | 定量評価点<br>③ | 仮優先交渉権に<br>基づく加点<br>④ | 総合評価点<br>(①+②+③+④) |
|---------|------------|------------|------------|-----------------------|--------------------|
| 応募事業者 1 | 1000.00    | 248.04     | 50.00      | 8.33                  | 1306.37            |
| 応募事業者 2 | 1000.00    | 425.03     | 50.00      | 25.00                 | 1500.03            |

(6) 優先交渉権者の選定

以上の結果より、選定委員会は応募事業者2を優先交渉権者として選定した。優先交渉権者の構成は下表のとおりである。

【優先交渉権者の構成】

| グループ名  | 区分   | 企業名                                                                                          |
|--------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 応募事業者2 | 代表企業 | 株式会社大林組                                                                                      |
|        | 構成企業 | 株式会社梓設計 関西支社<br>株式会社四電技術コンサルタント<br>カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社<br>J R四国不動産開発株式会社<br>穴吹エンタープライズ株式会社 |
|        | 協力企業 | 株式会社 E-DESIGN                                                                                |

## IV 審査講評

優先交渉権者の企画提案に対する選定委員会の評価の概要は以下のとおりである。

| 大分類          | 応募事業者 1                                                                                                              | 応募事業者 2                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 全体計画         | 地元市民を応援する仕組みを重視していること、賛同表明企業として、市内の地元企業が多いことが評価された。                                                                  | 本事業を本市の浮沈を賭けたまちづくりの核と認識する斬新で特色のある提案、代表企業の子会社から資金を借り入れる安心感のある計画、関心表明企業として市内の地元企業が多いことが評価された。                |
| プロジェクトマネジメント | 独自のクラウドシステムを活用したリアルタイムでの情報共有手段が評価された。                                                                                | 会議体を設置し、本市との調整・意思決定を行う体制、各エリアに責任者を配置してエリア内およびエリア間の連携を図るために議論や協議を行う体制が評価された。                                |
| 企画・設計        | ハード・ソフト両面で災害時を想定した提案、利用しやすさを意識した図書館・市民活動拠点のレイアウト、図書館機能と子育て支援機能の相乗効果を期待できる提案が評価されたが、既存の図書館などに関心のない新規利用者を引き寄せる魅力が弱かった。 | 坂を切り口とした斬新で特色のある提案、運営内容の変更に対応したスケルトン・インフィル構造、具体的な防災（浸水含）対策案、スキップフロアや吹き抜けを採用することで、施設内に回遊性が生み出されていることが評価された。 |
| 建設・改修        | 市内学校に学習教材としての現場見学の機会の提供することが評価されたが、工事において効率的かつ実現性の高い工程の検討が不十分だった。                                                    | 仮設道路等も含めて検討された具体的な計画、市に対して報告するためのワンストップ窓口を設けていることが評価された。                                                   |
| 維持管理         | 保全工事の年周期が示された予防保全に万全を期す提案、24 時間 365 日対応可能なコールセンターを設置すること、有事の際に全国から SPC 構成員の応援派遣があることが評価された。                          | 予防保全に万全を期す提案、施設修繕における地元企業との連携、清掃の回数等が明確に示された決め細やかな対応、多数の防犯カメラを設置するなど効果がわかりやすく具体的な提案が評価された。                 |
| 運営           | 地域連携プレイスコーディネーターの設置、経験豊富な広報担当者によるノウハウを活用した情報発信、将来的に市民が自主的・主体的ににぎわいを生み出していくた                                          | 年 300 回を超えるイベントの企画提案があり、今までにないイベントが期待できること、担当者が移住して積極的に地域との関わりを持つこと、独自分類と十進分類                              |

| 大分類         | 応募事業者 1                                                              | 応募事業者 2                                                                               |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|             | めの土壌をつくる手法を検討していることが評価された。                                           | の並立により図書を配架することで利便性の向上が提案されていること、準備段階からボランティアと密な連携が意識されていることが評価された。                   |
| 附帯事業および自主事業 | 収益の一部を本市へ還元する提案、地元高校とタイアップした自主事業の提案、市内外の多様な関係者から賛同表明を取得していることが評価された。 | まち全体の取り組みを調整する機能を持った先進的なタウンマネジメント組織の配置、カフェなど実現性が高く発展性も期待できる提案、県内外の名店を集めようという意欲が評価された。 |

## V 客観的評価

### 1 財政負担額の比較

市が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を比較した。

この結果、本事業を市が実施するよりも、PFI 事業により実施する場合は、事業契約期間中の市の財政負担が約 9.8%削減されるものと見込まれ、特定事業の選定時よりも 0.8%削減効果が得られる結果となった。

## VI 総評

本事業は、主に子育て世代をターゲットとして日々の暮らしの中で満足感や幸福感を感じられるような「居場所」や「機会」を創出し、「働くまち」と「住むまち」が両立できるまちづくりを目指すため、坂出駅前エリア、坂出緩衝緑地エリアを核に坂出市中心市街地の再生を図ることを目的とするものである。

事業者募集においては、坂出駅前エリア、坂出緩衝緑地エリアにおける賑わい創出に資する提案や、附帯事業および自主事業において基本構想に示す6つのエリアの回遊性を高めること等を求めた。

結果、仮優先交渉権者に選定された事業者を含む2グループから提案があり、提案内容は、両グループとも民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、評価できる内容であった。その中でも応募事業者2の提案をより優れたものであると評価し、今般、優先交渉権者として選定するに至った。応募事業者2の総評は以下のとおりである。

- 全体計画については、本事業を本市の浮沈を賭けたまちづくりの核と認識する斬新で特色のある提案、代表企業の子会社から資金を借り入れる安心感のある計画が評価された。
- プロジェクトマネジメント業務については、会議体を設置して本市との調整および意思決定を行う体制、エリア内・エリア間の連携を図るために各エリアに責任者を配置して議論や協議を行う体制が評価された。
- 企画・設計業務については、坂を切り口とした斬新で特色のある提案、運営内容の変更に対応したスケルトン・インフィル構造、施設内に回遊性を生み出すスキップフロアや吹き抜け構造についての提案が評価された。
- 建設業務については、仮設道路等も含めて検討された具体的な計画、ワンストップ窓口を設けた報告体制が評価された。
- 維持管理業務については、施設修繕における地元企業との連携、清掃の回数等が明確に示された決め細やかな対応、多数の防犯カメラを設置するなど効果がわかりやすく具体的な手法についての提案が評価された。
- 運営業務については、年300回を超えるイベント、独自分類と十進分類の並立により利便性を向上させた図書の配架、準備段階から意識されたボランティアとの密な連携についての提案が評価された。
- 附帯事業および自主事業については、先進的なタウンマネジメント組織、カフェなど実現性が高く発展性も期待できる提案、市内外の協力会社を多く確保して実施する事業についての提案が評価された。

結びに、本事業に応募いただいた事業者の関係者に心より感謝申し上げるとともに、選定された応募事業者２においては、そのノウハウを最大限に活用して提案内容を確実に実現するとともに、本市と良好なパートナーシップを構築し、末永く愛着をもって市民に利用される施設を実現していただくことを期待する。